



92364 Deining

JETZT NOCH HÖHERE MIETE!

Zentral gelegenes Wohn-/Geschäftshaus in Deining bei Neumarkt i.d. OPf.



490.000 €

Kaufpreis

246 m²

Wohnfläche

768 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Christian Lautenschlager
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	246 m²
Nutzfläche	310 m²
Grundstücksfläche	768 m²
Terrassen	1
Stellplätze	7
vermietbare Fläche	556
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%
X-fache	13.17
Mieteinnahmen ist	37.200 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.11.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1951
Wertklasse	F
Energieverbrauchskennwert	164.30
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1951
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓
unterkellert			
unterkellert		zum Teil	

Beschreibung zur Ausstattung

Laden Erdgeschoss:

- barrierefreier Eingang
- Schaufensterfront, hochwertige Alu-Isolier-Verglasung, Sonnenschutz
- großformatiger Keramikfliesenbelag
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Sanitärbereich WC (neu im Jahr 2021)

Büro/Praxis Erdgeschoss:

- Umbau 2016/2017
- robuster Vinyl, Kunststofffenster
- Innenaufbau als Trockenbauwände

Wohnung Erdgeschoss:

- renoviert 2019 innen, 2020 Terrasse (2024 hochwertige Überdachung erstellt)
- moderner Vinyl, Kunststofffenster
- Inventar: neuwertige Einbauküche mit Einbauelektrogeräte
- 2 Sanitärbereiche mit begehbaren Dusche, Toilette/Pissoir
- Anschluss Waschmaschine/Trockner

Wohnung Obergeschoss:

- Holz-/Alufenster, Kunststoffrollläden
- Holzofenanschluss
- Fliesen/Kork- und Laminatböden
- raumhoch gefliestes Wannenbad und Dusche mit Kabine
- Einbaumöbel im Badezimmer

Allgemein:

- Öl-Zentralheizung (Marke Viessmann), Baujahr 2002
- Warmwasserspeicher Baujahr 2016 erneuert
- 10.000 Liter Kugel-Metalltank
- Starkstrom, Satellitenfernsehen, Telekommunikationsanschluss



Beschreibung

Investment in Sachwert!

Komplett vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit je 2 Wohn- und Gewerbeeinheiten:

- Baujahr Gebäude Haupthaus (Ursprungsbaupjahr Bäckerei mit Wohnung) ca. 1951
- Anbau Bäckereigebäude ca. 1973
- Ausbau mit Renovierung Böden, Wände, Türen, Fenster 2000
- erdgeschossiger Anbau mit Flachdach ca. 2005
- Nutzungsänderung von Bäckerei zu Praxis und Wohnung 2017
- Umbau (Gewerbe, Wohnraum) in den Jahren 2017 und 2019

Jährliche Mieteinnahmen:

- insgesamt 37.200 €
- entspricht einer Bruttorendite von 7,59 %
- kein Leerstand

Aufstellung Flächen/Räume:

- Gesamtwohnfläche ca. 246 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 310 m²
- Grundstücksfläche ca. 768 m² (Gebäude- und Freifläche)
- 3 Zugänge ins Haus (Laden, 2x Treppenhaus zu Wohn- und Gewerbeeinheiten)
- teilunterkellert (Nutzfläche ca. 110 m²), mit Funktions- und Lagerräumen
- Kfz-Stellplätze und Carport (abgesperrter Bereich für Fahrrad etc.)
- großer Carport (3 Kfz-Stellplätze)

Gewerbe Erdgeschoss:

- kompakter Laden, Nutzfläche ca. 47 m²
- 2 Kfz-Stellplätze inklusive
- vermietet, Mieteinnahmen p.a. 6.540 €

Gewerbe Erdgeschoss:

- großflächige Praxis-/Büroräume
- Nutzfläche ca. 153 m², variable Einteilung möglich
- Carport-Stellplatz, sowie 2 Kfz-Stellplätze inklusive
- vermietet, Mieteinnahmen p.a. 10.980 €

Wohnung Erdgeschoss:

- 3,5-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 117 m²
- Erdgeschoss, Parterre, Raumhöhen ca. 2,70 m
- große überdachte Terrasse (über 17 m²)
- inklusive Carport-Stellplatz
- vermietet, Mieteinnahmen p.a. 10.200 €

Wohnung Obergeschoss:

- 5,5-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 129 m²
- nicht ausgebauter Dachraum zu Lagerzwecken
- inklusive Carport-Stellplatz
- vermietet, Mieteinnahmen p.a. 9.480 €

Lage



Frequentiert - beste Sichtlage im Zentrum!

Deining (PLZ 92364) bei Neumarkt i.d.OPf.

- zwischen Nürnberg und Regensburg
- Gemeinde mit Herz für Jung und Alt
- im Tal der Weißen Laaber und Oberpfälzer Jura
- direkt an der Bundesstraße 8 und Staatsstraße St 2220
- aufstrebende Kommune mit 30 Ortsteilen
- Einwohnerzahlen insgesamt ca. 5.000
- hervorragende Entwicklung mit guter Infrastruktur
- Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz
- Kindergärten (Kindertagesstätte St. Josef, Kita Sonnenschloss)
- Grund-/Mittelschule, weiterführende Schulen in Neumarkt
- Apotheke, Arztpraxen, Postannahmestelle, Seniorenheim, Tankstelle, Gasthäuser
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei)
- Sportpark, modernes Naturbad, Vereinsleben, Wander- und Radfahrnetz
- Entfernung nach Neumarkt ca. 9 km, Nürnberg ca. 45 km, Regensburg ca. 60 km
- Autobahn-Anschlussstelle Lengenfeld BAB A3 Nürnberg-Regensburg ca. 9 km
- Anschlussstelle BAB A9 München-Nürnberg ca. 27 km entfernt
- Busverbindung (VGN - Verkehrsbund Großraum Nürnberg), Rufbus
- Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, S-Bahn nach Nürnberg
- Deining Bahnhof ca. 4 km, Neumarkt Bahnhof ca. 10 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.deining.de.









































